



صنعت‌شهر؛ امید تازه برای مسکن کارگری

ایده ساخت نیم میلیون واحد مسکونی برای کارگران با استفاده از منابع بانکی، آورده متقاضیان، مشارکت کارفرمایان و امکانات دولتی می‌تواند الگویی نوین برای ایران باشد؛ به شرط آنکه زیرساخت‌ها و هماهنگی میان بخش‌ها فراهم شود

مشکلات اجتماعی و اقتصادی متعددی مواجه هستند که ستاریان آن‌ها را حدود ۱۶ بحران عنوان کرد. تجربه جهانی و داخلی نشان می‌دهد علت اصلی شکست این شهرها فقدان هویت اقتصادی و تولیدی بوده است؛ ساکنان عمدتاً به شهر مادر رفت‌وآمد دارند و فعالیت اقتصادی مشخصی در محل ندارند، در حالی که هدف ایجاد شهرک‌های اقماری موفق، ترکیب سکونت و تولید است. او به نمونه موفق فولادشهر اصفهان اشاره کرد که دارای هویت اقتصادی روشن است و ساکنان آن در همان شهرک صنعتی تولید می‌کنند و زندگی می‌گذرانند. به گفته ستاریان، چنین ترکیبی باعث می‌شود هم از نظر اقتصادی پایدار باشد و هم نیاز به جابجایی‌های طولانی کاهش یابد. وی تأکید کرد که منطق وجودی یک شهر باید از نظر فرهنگی و اقتصادی تعریف شود و نه صرفاً به عنوان محل اسکان جمعیت. ستاریان خاطرنشان کرد که اگر طرح «صنعت‌شهر» بتواند هویت اقتصادی مشخصی داشته باشد، زیرساخت‌های توسعه شامل حمل‌ونقل، انشعابات و خدمات رومبایی در آن فراهم شود و صنایع و کارفرمایان مشارکت فعال داشته باشند، موفقیت آن محتمل است. در چنین شرایطی، این مناطق حتی می‌توانند به شهرهای مهاجرپذیر تبدیل شوند، جمعیت را سامان‌دهی کنند و به تولید اقتصادی کمک کنند. به گفته او، کلید موفقیت «صنعت‌شهر» در هماهنگی منابع، هویت اقتصادی و بهره‌گیری از زیرساخت‌ها نهفته است و بدون توجه به این موارد، طرح با همان چالش‌های شهرهای اقماری مواجه خواهد شد.

صنعت و کارگران؛ کنار هم مسکن بسازند

بیت‌الله ستاریان در پاسخ به این پرسش که آیا امکان ایجاد «صنعت‌شهر» با توجه به شرایط اقتصادی ایران وجود دارد یا خیر، تأکید کرد که تجربه کشورهای توسعه‌یافته می‌تواند راهگشا باشد. در بسیاری از این کشورها، کارخانه‌داران و صاحبان صنایع صندوق‌های مسکن برای کارگران ایجاد می‌کنند و دولت صرفاً نقش تسهیل‌گر دارد؛ این رویکرد دیگر به «سندروم مسکن دولتی» وابسته نیست. در عمل، صنایع زمین از دولت دریافت می‌کنند و مسکن کارگران خود را تأمین می‌کنند؛ این سیستم منافع چندجانبه ایجاد می‌کند و حتی تولیدکننده نیز از حل مسئله رفت‌وآمد و آرامش فکری کارگران سود می‌برد. ستاریان درباره تأمین منابع مالی چنین طرح‌هایی توضیح داد که بخشی از هزینه ساخت مسکن باید توسط کارگران پرداخت شود، اما حقوق آن‌ها باید متناسب با تورم افزایش یابد تا توان مالی برای مشارکت در پروژه فراهم شود. بخش دیگری از منابع می‌تواند از طریق بانک‌ها، مشارکت کارفرماها و صندوق‌های مسکن تأمین شود. دولت نیز با ارائه زمین، خدمات و امکانات زیرساختی، نقش تسهیل‌گری ایفا می‌کند؛ هزینه این حمایت‌ها برای دولت محدود است، زیرا زیرساخت‌های اولیه در شهرهای صنعتی موجود است. به گفته ستاریان، ترکیب این منابع و ابزارها امکان ساخت مسکن کارگری را به شکل پایدار و مؤثر فراهم می‌کند. این مدل علاوه بر کاهش فشار بر دولت، انگیزه تولیدکنندگان و کارگران را برای مشارکت در ساخت مسکن افزایش می‌دهد و می‌تواند الگویی موفق برای «صنعت‌شهر» در ایران باشد. اجرای چنین طرحی در صورتی که مدیریت صحیح و هماهنگی میان بخش‌های مختلف برقرار شود، می‌تواند بحران مسکن کارگری را تا حد زیادی کاهش دهد و از مشکلات شهرهای اقماری جلوگیری کند.

تولید مسکن و محدودیت‌های اقتصادی

بیت‌الله ستاریان با انتقاد از کاهش شدید تولید مسکن در ایران تأکید کرد که نیاز سالانه کشور حداقل یک میلیون واحد است، اما در دو سال اخیر کمتر از ۳۰۰ هزار واحد ساخته شده است. او این کاهش را ناشی از محدودیت‌های اقتصادی دانست که بر ساخت مسکن کارگری اثر گذاشته است. با وجود این، ستاریان معتقد است طرح «صنعت‌شهر» ایده‌ای درست است و دولت باید اجرای آن را آغاز کند. او به اهمیت ایجاد ۵۰۰ هزار شغل مرتبط با ساخت ۵۰۰ هزار واحد مسکونی اشاره کرد و پرسش‌هایی درباره مسئولیت سرمایه‌گذاری و اجرا مطرح کرد. ستاریان افزود که ساخت چنین تعداد واحدی در کوتاه‌مدت امکان‌پذیر نیست و حداقل ۲۰ تا ۲۵ سال زمان می‌برد. او تأکید کرد که با برنامه‌ریزی دقیق، هماهنگی میان دولت و بخش خصوصی و توجه به ظرفیت‌های اقتصادی، «صنعت‌شهر» می‌تواند راهکاری بلندمدت برای مسکن کارگری باشد و مشکلات شهرهای اقماری را تکرار نکند.



▲ ایده صنعت شهر سابقه دو ساله دارد، اما هنوز اجرایی نشده است

تسهیلات بانکی با بازپرداخت ۲۰ ساله تنها ۶۵۰ میلیون تومان است و اقساط ماهانه حدود ۷ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان بر جامعه کارگری تحمیل می‌کند؛ مبلغی که نه تنها کفاف هزینه واقعی ساخت را نمی‌دهد، بلکه پرداخت آن نیز برای کارگران دشوار و مشکل‌ساز است. این اختلاف فاحش بین هزینه واقعی ساخت و توان مالی کارگران، بزرگ‌ترین مانع تحقق طرح‌های مسکن کارگری است و نیازمند راهکارهای نوین مالی و حمایتی است. با وجود مشکلات، تأمین مسکن کارگران کاملاً ناممکن نیست. استفاده همزمان از ۱۵ ابزار مالی مرسوم جهانی می‌تواند راهگشای ساخت نیم میلیون واحد مسکونی باشد، اما نکته مهم این است که ابزارهای نوین مانند اوراق مشارکت، بازارهای رهنی، لیزینگ، فاینانس و صندوق‌های املاک و مستغلات که در سایر کشورها رایج‌اند، در سیستم بانکی ایران قابل بهره‌برداری نیستند و این محدودیت چالشی جدی در مسیر اجرای طرح ایجاد می‌کند.

راهکاری جایگزین شهرهای اقماری

بیت‌الله ستاریان، کارشناس اقتصاد مسکن، درباره امکان اجرای طرح «صنعت‌شهر» و تأمین مسکن کارگری توضیح داد که ساخت مسکن در نزدیکی مجموعه‌های صنعتی امکان‌پذیر است، مشروط بر آنکه زیرساخت‌های لازم فراهم شود. او تأکید کرد که برای موفقیت این طرح، باید یک شهر یا شهرک صنعتی وجود داشته باشد و واحدهای مسکونی در کنار آن ساخته شوند. به گفته ستاریان، دولت باید زمین رایگان تأمین کند، منابع مالی لازم فراهم شود و کارفرماها نیز همکاری فعال داشته باشند. بدون رعایت این شرایط، امکان عملیاتی کردن طرح تقریباً غیرممکن خواهد بود. ستاریان در ادامه به تجربه شهرهای اقماری پرداخت و گفت که این شهرها عمدتاً شکست خورده‌اند و در دنیا نیز چنین مدل‌هایی منسوخ شده‌اند. او توضیح داد که شهرهایی مانند هشتگرد و پرد به جای اینکه سرریز جمعیتی شهرهای بزرگ را مدیریت کنند، به پایگاه مهاجرت معکوس از روستاها و شهرهای کوچک به کلان‌شهرها تبدیل شده‌اند و به حاشیه‌نشینی دامن زده‌اند. این مناطق اکنون با

صنعت‌شهر ماهشهر؛ وعده‌ای نیمه‌تمام

ایده «صنعت‌شهر» گرچه تازه به نظر می‌رسد، اما سابقه دو ساله دارد. وزارت کار با همکاری سازمان ملی زمین و مسکن، این برنامه را با هدف تأمین زمین برای ۲۰۰ هزار واحد مسکونی آغاز کرده بود. اوایل شهریور ۱۴۰۲، پروژه صنعت‌شهر ماهشهر در زمینی از یک مجموعه ۶۰۰ هکتاری کلنگ‌زنی شد، اما به دلیل عدم همراهی صاحبان صنایع پتروشیمی، پیشرفت قابل توجهی نداشت. تا آن‌جا که اواخر ۱۴۰۳، رئیس اداره راه و شهرسازی بندر ماهشهر هشدار داد اگر صنایع اقدامات لازم برای ساخت واحدها را انجام ندهند، اراضی تخصیص یافته طبق قانون بازپس گرفته شده و در اختیار متقاضیان عادی واجد شرایط قرار خواهد گرفت. در این طرح، مدیریت ساخت بر عهده صنایع گذاشته شده تا دولت را در تأمین مسکن کارگری یاری کنند. متقاضیان عمدتاً از جامعه کارگری هستند که با توجه به گرانی مصالح و افزایش هزینه‌های ساخت، بدون کمک دولت قادر به تأمین واحدهای مسکونی نیستند. این تجربه نشان می‌دهد که موفقیت «صنعت‌شهر» به همکاری کامل صنایع و مدیریت صحیح منابع وابسته است و بدون هماهنگی این عوامل، تحقق وعده‌های مسکن کارگری دشوار خواهد بود.

هزینه واقعی ساخت مسکن کارگری

هزینه ساخت مسکن در ایران به‌طور فزاینده‌ای بالا رفته و برای جامعه کارگری به چالشی جدی تبدیل شده است. بر اساس آخرین برآورد فرشید پورحاجت، دبیر کانون انبوه‌سازان، هزینه ساخت هر متر مربع مسکن بدون احتساب قیمت زمین حدود ۳۰ میلیون تومان است؛ یعنی ساخت یک واحد ۷۰ متری بیش از ۲ میلیارد تومان نیاز دارد. تأمین چنین مبلغی برای کارگران تقریباً غیرممکن است و تورم خرنده در سه سال اخیر، با نرخ حدود ۴۰ درصد، بر دشواری این وضعیت افزوده است. نمونه ملموس این روند، واحدهای ویلایی ۱۰۵ متری نهضت ملی مسکن در شهرک مهرگان مشهد است که در سال ۱۴۰۰ با حدود ۱ میلیارد و ۱۰۰ میلیون تومان ساخته شد، اما امروز هزینه مشابه تقریباً به ۳ میلیارد تومان رسیده است. در مقابل، سقف

اجرای طرح «صنعت‌شهر» با هدف ساخت نیم میلیون واحد مسکونی برای کارگران، رویا به نظر می‌رسد، اما کارشناسان آن را ایده‌ای درست می‌دانند که می‌تواند واقعیت پیدا کند. موفقیت این طرح منوط به بهره‌گیری همزمان از منابع بانکی، آورده متقاضیان، مشارکت کارفرمایان، زمین رایگان و امکانات دولتی است. بدون هماهنگی این ابزارها و توجه به شرایط اقتصادی کشور، ساخت چنین مجموعه‌ای تقریباً غیرممکن خواهد بود. با این حال، نگاه کارشناسان نشان می‌دهد اگر زیرساخت‌ها فراهم شود و منابع به‌طور هدفمند به کار گرفته شوند، «صنعت‌شهر» می‌تواند الگویی نوین برای مسکن کارگری در ایران باشد.

چالش‌های اجرای طرح صنعت‌شهر

دولت‌ها در ساخت مسکن تجربه موفقی ندارند و این موضوع در طرح‌های بزرگ پیشین بارها دیده شده است. اجرای پروژه بی‌سابقه «صنعت‌شهر» با هدف ساخت نیم میلیون واحد مسکونی کارگری که وزارت کار با همکاری وزارت راه و شهرسازی دنبال می‌کند، با محدودیت‌های جدی روبرو است. کارشناسان تأکید دارند که این طرح نیازمند زیرساخت‌ها و منابع متعددی است که در حال حاضر در کشور فراهم نیست. حتی اگر دولت زمین رایگان در اختیار کارگران قرار دهد، تأمین منابع بانکی و آورده متقاضیان با دشواری‌های جدی مواجه خواهد شد. تجربه نهضت ملی مسکن، مسکن ملی و مسکن مهر نشان داده که دولت‌ها به‌عنوان سازنده، اغلب نا‌کارآمد هستند و بدون در نظر گرفتن شرایط اقتصادی و معیشتی خانوارهای هدف، چنین پروژه‌هایی با غیرممکن است یا بسیار دشوار. با این حال، برنامه «صنعت‌شهر» پس از تأکید مقام معظم رهبری برای رفع مشکل مسکن کارگران، بار دیگر در دستور کار قرار گرفته است. معاون فرهنگی وزارت کار اعلام کرده که وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در قالب تفاهم‌نامه جدید با وزارت راه و شهرسازی، ساخت ۵۱۷ هزار واحد مسکن کارگری را در سطح کشور برنامه‌ریزی کرده است تا یک الگوی نوین برای تأمین مسکن کارگران ایجاد شود و چالش‌های پیشین تا حد امکان کاهش یابد.

محمد منتظرالقائم

روزنامه نگار

از صفرهای بی‌ثمر تا پول قابل اعتماد

تصویب حذف چهار صفر از پول ملی، خبری است که هر ایرانی را مستقیماً لمس می‌کند. این تصمیم، آغازگر فصلی تازه در تاریخ اقتصادی کشور است؛ فصلی که هدف آن نه شعار و جنجال، بلکه ساده‌تر کردن زندگی روزمره مردم و اصلاح ساختار پولی کشور است. موضوع حذف صفرها نخستین بار در سال ۱۳۹۹ و در مجلس دهم مطرح شد. دولت دوازدهم پیشنهاد کرد پول ملی «تومان» و واحد فرعی آن «پارسه» باشد. مجلس با اندکی تغییر، پول ملی را «تومان» و واحد فرعی آن را «قران» تعیین کرد؛ اما شورای نگهبان به دلیل ابهاماتی از جمله عبارت «با رعایت تعهدات در قبال صندوق بین‌المللی پول» ایراد گرفت و اجرای مصوبه متوقف شد. با آغاز به کار مجلس یازدهم و دولت چهاردهم، موضوع دوباره در دستور کار قرار گرفت. این بار تغییرات بنیادین اعمال شد: رفع ابهامات قانونی، انطباق مصوبه با قانون جدید بانک مرکزی مصوب ۱۴۰۲ و اصلاح عبارت مبهم به «با رعایت تعهدات قانونی». همچنین، واحد فرعی پول ملی به «قران» تعیین و حذف چهار صفر به طور رسمی تصویب شد. برای نخستین بار، ترتیبات اجرایی جایگزینی اسکناس‌ها نیز به تصویب هیأت عالی بانک مرکزی سپرده شد تا اجرای طرح بدون مشکل و آرام انجام شود. اجرای حذف صفرها به معنای اقدام فوری نیست. بانک مرکزی دو سال فرصت دارد تا زیرساخت‌ها، اطلاع‌رسانی عمومی و آمادگی سیستم‌های بانکی و نرم‌افزاری را فراهم کند. سپس سه سال دوره گذار در نظر گرفته شده تا اسکناس‌های قدیم و جدید هم‌زمان در گردش باشند و مردم بدون دغدغه معاملات خود را ادامه دهند. دلایل اجرای این طرح روشن و ملموس است. کاهش صفرها معاملات روزمره را آسان می‌کند، محاسبات حسابداری ساده‌تر می‌شود و هزینه چاپ اسکناس کاهش می‌یابد. همچنین، چاپ ارقام بسیار بالا متوقف شده و پیچیدگی‌های نرم‌افزاری و آماری کاهش می‌یابد. در سطح بین‌المللی، حذف صفرها باعث ارتقای وجهه پول ملی و افزایش ارزش اسمی آن خواهد شد. تجربه کشورهای مختلف نشان داده که اجرای تدریجی و همراه با اطلاع‌رسانی کامل، اعتماد عمومی را حفظ کرده و اثرات منفی احتمالی را به حداقل می‌رساند. این تصمیم بیش از هر چیز نشانه‌ای از توجه به زندگی واقعی مردم و اصلاحات اقتصادی عمیق و آرام است. حذف چهار صفر، نمادی ساده اما مؤثر از تلاش برای پولی سالم‌تر، معاملات راحت‌تر و اقتصادی شفاف‌تر است. برای شهروندان، این اقدام نوید آینده‌ای را می‌دهد که در آن پول ملی ارزشمندتر، مدیریت مالی آسان‌تر و زندگی روزمره ساده‌تر خواهد شد. تصمیم حذف چهار صفر نشان می‌دهد اصلاح اقتصادی باید با زندگی مردم هماهنگ باشد. پول ملی نه تنها وسیله معامله، بلکه نمادی از اعتماد و ثبات اقتصادی است. این گام منطقی پیچیدگی‌ها را کاهش، کارایی را افزایش و جایگاه پول ملی را تقویت می‌کند. اجرای تدریجی و اطلاع‌رسانی کامل، آرامش و اعتماد عمومی را تضمین می‌کند و زندگی روزمره را ساده و آینده اقتصادی کشور را روشن می‌سازد.

منبع خبرگزاری مهر